



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Élaboration du PLUi prescrite le

**Projet de PLUi arrêté le 10 avril 2025**

**Projet de PLUi approuvé le**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 10 avril 2025 arrêtant le plan local d'urbanisme intercommunal du Val de Bouzanne

Le président,

Date : **30 janvier 2025**

Phase : **Arrêt**

N° de pièce : **3**

**Buxières-d'Aillac**  
Entrée sud du bourg

# Contexte



# Contexte



- Bâti et murs traditionnels marquant l'alignement et participant à la qualité de l'espace public
- Vue axée sur l'église
- Manoir marquant l'entrée du bourg en arrivant par le sud

# Orientation d'aménagement et de programmation



**Buxières-d'Aillac**  
Secteur Preugne des Bordes

# Contexte



# Contexte



- Grande présence des haies bocagères
- Environnement pavillonnaire très peu dense

# Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+comble



Densité : env. 8 log/ha  
soit un minimum de 37 log



Dès l'approbation pour la phase ①, et après 2030 pour la phase ②



Des prospections devront être réalisées dans le cadre de la nécessaire évolution du PLUI pour valider l'absence de zone humide

**Buxières-d'Aillac**  
Secteur Champ Garnier

# Contexte



# Contexte



- Caractère bocager prédominant (haies)
- Une dent creuse recensée

# Orientation d'aménagement et de programmation



Max R+comble



Densité : env. 8 log/ha  
soit un minimum de 4 log



Dès l'approbation



# LES OAP THÉMATIQUES

**Renforcer le réseau de trames écologiques**

## Contexte et enjeux

Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle du Pays, et dans le cadre du SCoT, permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du PLUi du Val de Bouzanne de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement. Les cartes ci-dessous illustrent les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques à l'échelle du territoire.

Le PLUi doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans la présente orientation d'aménagement, dans le plan de zonage et dans le règlement. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.



# Trame verte

## Sous-trame des milieux boisés

- Réservoir de biodiversité
- Corridor diffus
- Corridor linéaire

## Sous-trame des milieux bocagers

- Réservoir de biodiversité
- Corridor diffus
- Corridor linéaire

## Éléments fragmentants

- Route à trafic <1000 véh/j
- Route à trafic compris entre 1 001 et 2 500 véh/j
- Route à trafic compris entre 2 501 - 5 000 véh/j
- Tissu bâti

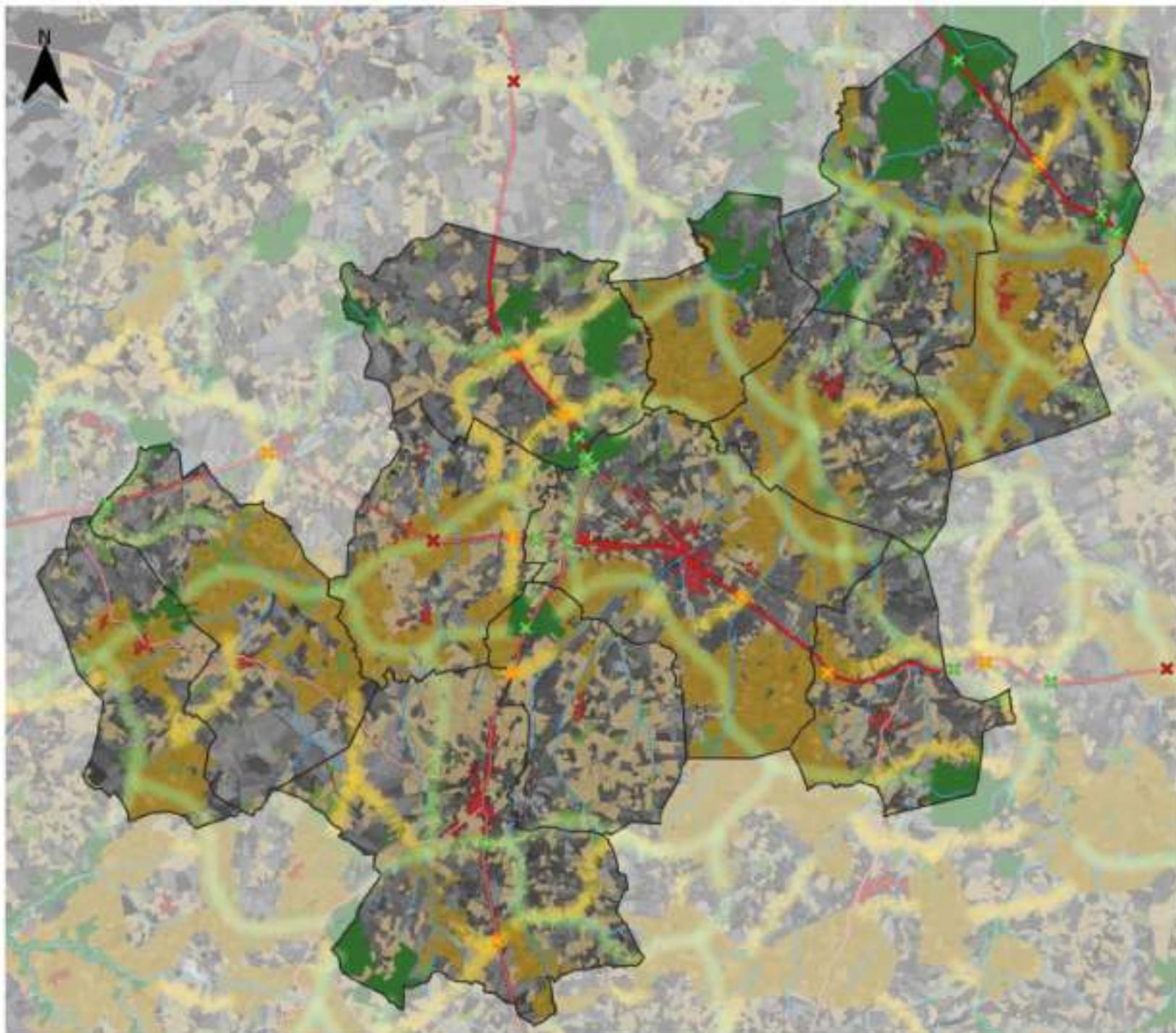
## Intersections de corridors par les infrastructures routières

- ✘ Corridor des milieux boisés et bocagers
- ✘ Corridor des milieux boisés
- ✘ Corridor des milieux bocagers

— Cours d'eau

□ Limites communales

0 1,5 3 4,5 km



## Trame bleue

### Sous-trame des milieux aquatiques

- Réservoir de biodiversité (mare)
- Réservoir de biodiversité (cours d'eau)
- Réservoir de biodiversité (étang)
- Corridor en pas japonais (mare)
- Corridor (cours d'eau)
- Corridor en pas japonais (étang)

### Sous-trame des milieux humides

- Réservoir de biodiversité
- Corridor diffus
- Corridor linéaire

### Éléments fragmentants

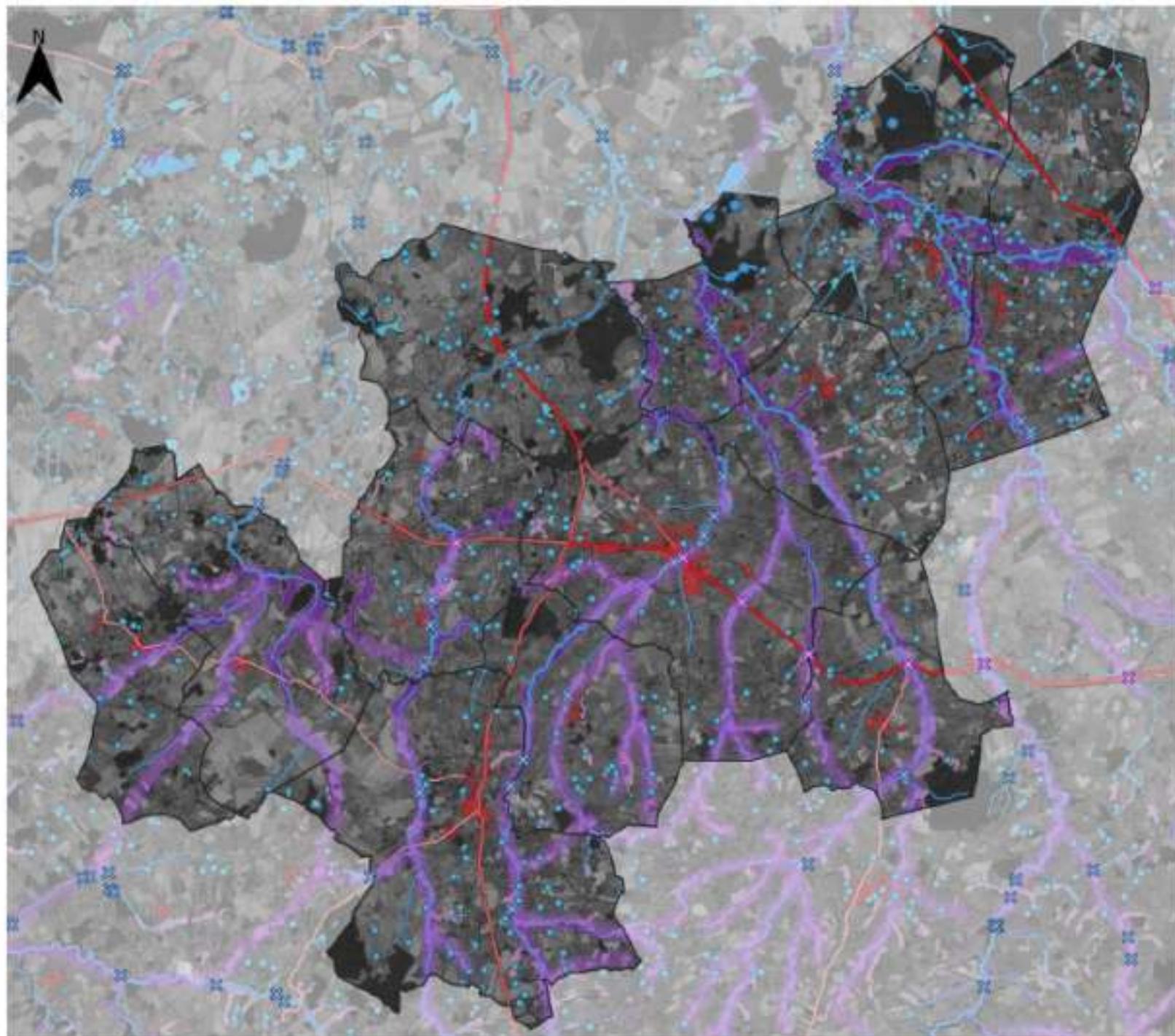
- Route à trafic <1000 véh/j
- Route à trafic compris entre 1 001 et 2 500 véh/j
- Route à trafic compris entre 2 501 - 5 000 véh/j
- Tissu bâti
- Obstacle aux écoulements

### Intersections de corridors par les infrastructures routières

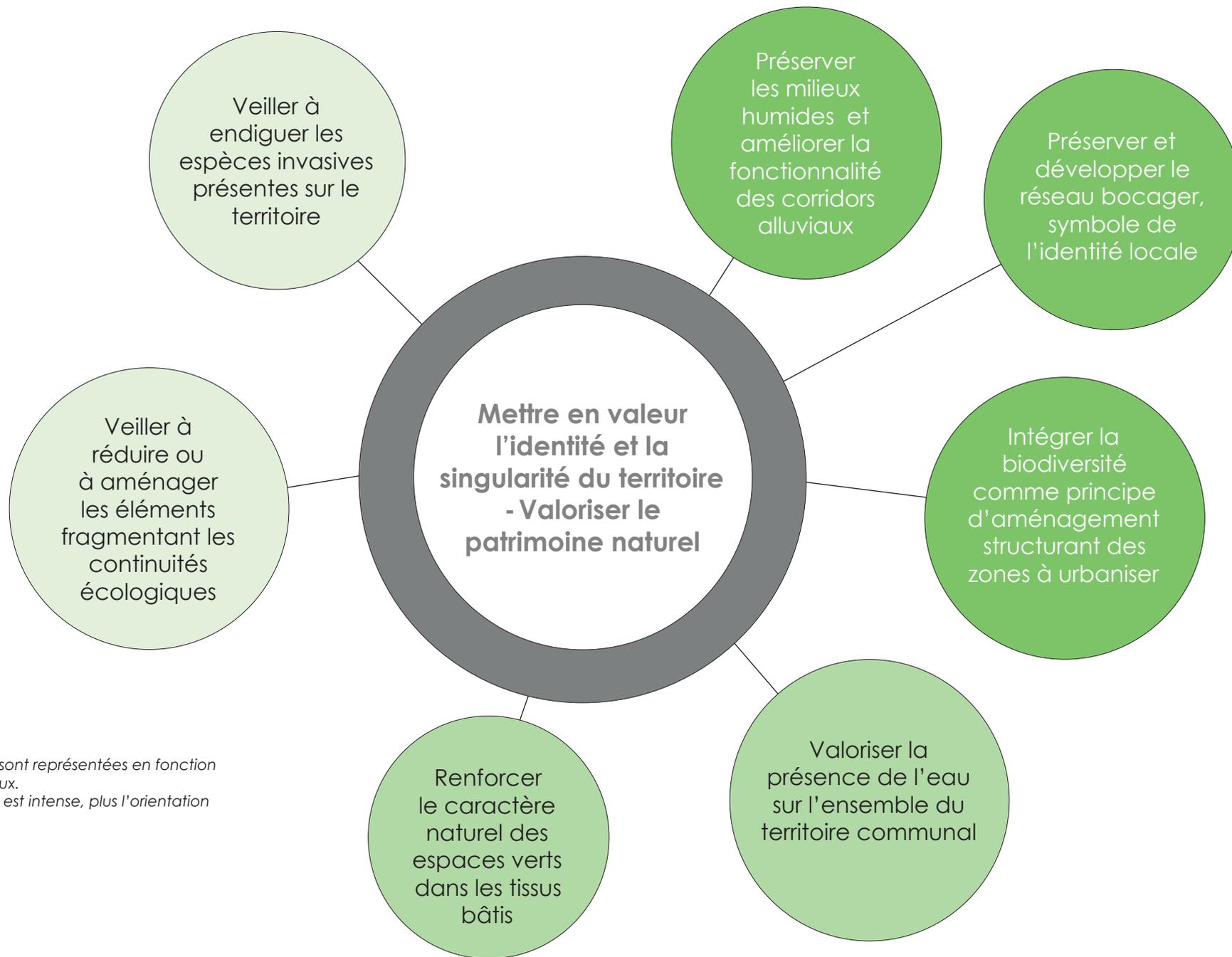
- Corridor des milieux humides

□ Limites communales

0 1,5 3 4,5 km



# Orientation d'aménagement et de programmation



*Les orientations ci-dessus sont représentées en fonction de l'importance des enjeux.  
Plus la couleur de la bulle est intense, plus l'orientation exprimée est importante.*

# Orientations d'aménagement et de programmation

## ENJEUX ET OBJECTIFS

Le PLUi doit être un outil préservant et restaurant les continuités écologiques du territoire, notamment lorsqu'elles traversent un tissu urbain plus ou moins dense.

Pour prendre en compte les composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit in fine de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.

## OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### PRENDRE EN COMPTE LES TRAMES VERTE ET BLEUE EN MILIEU URBAIN

#### DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site, notamment en les préservant, voire en les reconstituant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue,
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la

petite faune notamment dans les zones à urbaniser et à proximité des grands axes de transports (RD990, RD927 notamment).

- Pour les plantations d'arbres, préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale telles qu'elles sont proposées en annexe du règlement écrit.

Concernant les clôtures, en complément des prescriptions du règlement écrit il est préconisé :

- d'adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm de hauteur tous les 15 m ;
- Privilégier les haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément dans l'environnement direct.

## PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION DANS LE TISSU URBAIN

Les espaces bâtis disposent d'espaces de respiration en cœur d'îlot composés de jardins privatifs ou d'espaces verts publics. Ces espaces participent au corridor diffus "en pas japonais" au sein des emprises bâties.

Le document graphique du règlement (zonage) a disposé dans un secteur spécifique une partie des fonds de jardins dont les particularités écologiques ou encore paysagères ont été jugées importantes dans le fonctionnement écologique local.

Le règlement écrit propose des règles garantissant leur préservation sur le plan environnemental et paysager.

## TRAME VERTE : PRÉSERVER LES MASSIFS BOISÉS ET LA TRAME ARBORÉE

Les forêts et boisements font partie intégrante du patrimoine paysager et écologique du Val de Bouzanne. Les réservoirs de biodiversité de cette sous-trame boisée sont constitués des éléments suivants : Bois de Ballerie (Malicornay), bois du Pieds Ferré (Maillet), Bois du Cluis (Cluis), Bois de Bonavois (Mouhers), Bois Gros (Neuvy-Saint-Sépulcre et Buxières-d'Aillac), Bois de Buxières, Bois de la Bruyère, Grand Bois, le Domaine du Bourg, bois du Taillis Brunet (Buxières-d'Aillac), boisements au nord du bourg de Lys-Saint-Georges, Petit et Grand Bois du Boucaud, Bois Marsat, Bois de Chanteloube, forêt domaniale de Bellevue (Mers-sur-Indre), Bois de Vavray (Montipouret), Bois de Villemort (Fougerolles). Pour relier ces réservoirs de biodiversité, des petits bosquets dispersés sur l'ensemble du territoire permettent les déplacements de la faune. Les secteurs très bocagers participent à la fonctionnalité de ces corridors. Les déplacements se font de manière diffuse.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il s'agira :

- d'adapter les secteurs urbains existants aux enjeux de la trame

arborée par la revégétalisation de certains sites spécifiques (les zones à urbaniser) et par de nouvelles réflexions sur une stratégie de plantation dans les secteurs à urbaniser. La mise en œuvre d'une stratégie de plantation -qui peut constituer en préverdissement notamment sur les secteurs de renouvellement urbain et en fonction des éléments de diagnostic repérés en amont par les communes ;

- de mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des boisements et leur gestion à long terme évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

## TRAME VERTE : PROTÉGER ET RENFORCER LE MAILLAGE BOCAGER DU TERRITOIRE

La délimitation des réservoirs de biodiversité de cette sous-trame a été affinée en prenant en compte la répartition des prairies permanentes (source : registre parcellaire graphique (RPG) 2021) et le réseau de haies. Onze réservoirs ont ainsi été identifiés, répartis sur l'ensemble des communes (excepté Buxières-d'Aillac).

En dehors de ces réservoirs, les prairies permanentes, prairies en rotation longue (6 ans ou plus), les vergers et les jachères de 6 ans ou plus déclarées comme Surface d'intérêt écologique (source : RPG 2021), associés à un maillage de haies plus ou moins dense, sont des zones de corridors diffus pour cette sous-trame.

La préservation du bocage est un objectif fondamental en matière de préservation et de mise en valeur du paysage berrichon. Les haies bocagères, à travers les multiples rôles qu'elles remplissent, en constituent la principale trame. Le maintien durable de leur réseau permet de répondre aux enjeux centraux de fonctionnalités écologiques du territoire.

Afin d'organiser une réponse cohérente à l'échelle du territoire, l'ensemble des linéaires de haies a été repéré au titre

des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Aussi, il convient de prendre en compte le rôle de chaque linéaire. On distingue dès lors :

- Les haies à enjeu écologique : il s'agit des haies repérées au sein des réservoirs (et corridors diffus) des sous-trames des milieux boisés et bocagers ;
- Les haies à enjeu hydraulique : il s'agit des haies repérés au sein des zones à forte pente (> 5 degrés), et perpendiculaires à cette même pente ;
- Les haies à enjeu paysager : il s'agit des haies le long des principaux axes routiers du territoire, le long des chemins de grande randonnée traversant le territoire et le long des chemins de randonnées constituant le réseau «à pied au pays de Georges Sand».

Enfin, 2 niveaux de protection ont été définis pour tenir compte du caractère inarrachable de certaines haies :

- les haies,
- les haies stratégiques.

### **Les haies stratégiques**

Il s'agit des haies les plus importantes à préserver et qui ne peuvent être arrachées sur un linéaire supérieur à 50m (hormis cas de maladies, dangers, erreur de cartographie : buisson, fourré, roncier ...).

Elles regroupent notamment :

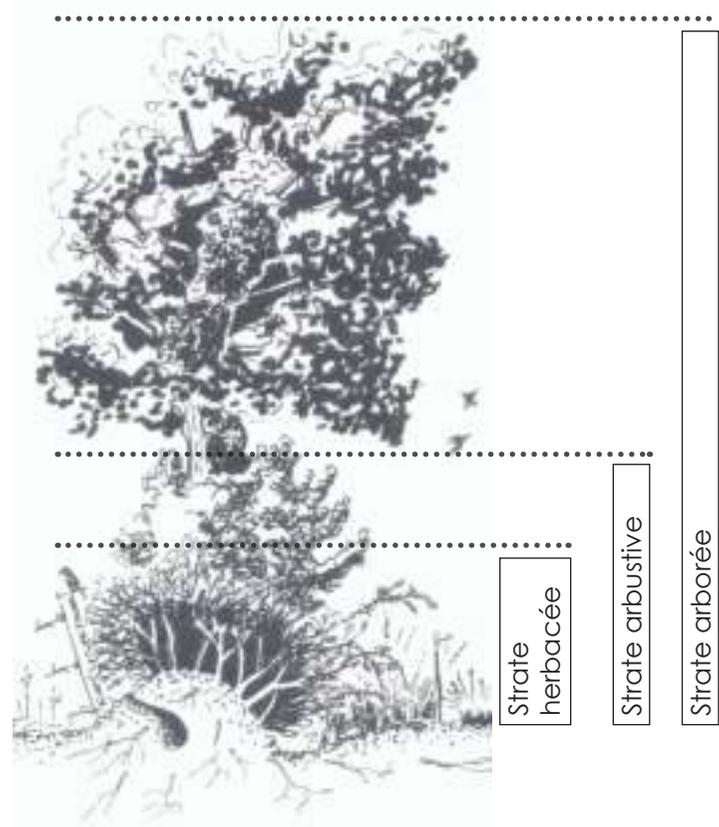
- Les haies le long des ripisylves ;
- Les haies le long des routes départementales ;
- Les haies le long des chemins de grande randonnée traversant le territoire et le long des chemins de randonnées constituant le réseau «à pied au pays de Georges Sand ;
- Les haies en rupture de pente sur des zones à pente supérieure à 5°.

### **Les haies**

Il s'agit des haies relevant de l'enjeu écologique, c'est à dire des haies faisant partie de la sous-trame bocagère définie dans la

trame verte et bleue du SCoT, et déclinée à l'échelle locale. Pour l'ensemble de ces linéaires de haies, on s'attachera à maintenir une densité raisonnable au sein de mailles de 5 ha.

Afin de mener au mieux l'instruction des demandes d'arrachage, une commission locale sera réunie. Pour chaque linéaire de haie visé par une telle démarche, cette commission pourra assurer une analyse au cas par cas sur l'exactitude de sa localisation mais aussi sur l'adéquation des enjeux et fonctionnalités réels dont il fait l'objet afin de proposer un avis favorable ou non à son arrachage. En cas d'avis favorable, la commission pourra ainsi proposer et justifier, pour le linéaire concerné, des compensations qui lui sont fixées et ainsi guider au mieux l'avis final de l'autorité compétente.



## JE DOIS INTERVENIR SUR UNE HAIE, COMMENT FAIRE ?

Je consulte les «plans de repérage et classification des haies» accompagnant les présentes orientations d'aménagement et de programmation pour **vérifier s'il s'agit d'une haie stratégique**

Haies stratégiques		
	<p>Je souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>arracher</b> une haie</li> <li>• mener une <b>coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches</b></li> </ul>	<p>Je souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>élaguer</b> une haie</li> <li>• <b>recéper</b> une haie</li> <li>• <b>supprimer un arbre mort, malade ou menaçant</b></li> <li>• <b>couper</b> des sujets ou des branches</li> </ul>
	<p><b>Sur un linéaire inférieur à 50 m</b> en une ou plusieurs fois sur la même haie et la même unité foncière. Si plusieurs demandes portent sur une même haie et la même unité foncière, la demande sera considérée comme celle portant sur un linéaire supérieur à 50 m</p>	<p><b>Sur un linéaire supérieur à 50 m</b> en une ou plusieurs fois sur la même portion de haie et la même unité foncière</p>
Je suis locataire	<p>1. Je demande au propriétaire son autorisation</p> <p>2. S'il le propriétaire accepte, il dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation qu'il me transmet pour commencer les travaux.</p>	
		<p>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux ou j'informe mon locataire de l'autorisation. Dans tous les cas, les compensations demandées par la commission bocage devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les <b>haies à enjeu écologique</b> : je devrais replanter un linéaire de haie permettant de rétablir la fonction de corridor écologique ;</li> <li>• Pour les <b>haies à enjeu hydraulique</b> : Je devrais replanter une haie d'une longueur au minimum équivalente et perpendiculaire à cette même pente ;</li> <li>• Pour les <b>haies à enjeu paysager</b> : il sera demandé que les sujets constituant la strate arborée soient au maximum préservés</li> </ul>
Je suis propriétaire	<p>Je dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation pour commencer les travaux.</p>	
		<p>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux. Dans tous les cas, les compensations demandées par la commission bocage devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les <b>haies à enjeu écologique</b> : je devrais replanter un linéaire de haie permettant de rétablir la fonction de corridor écologique ;</li> <li>• Pour les <b>haies à enjeu hydraulique</b> : Je devrais replanter une haie d'une longueur au minimum équivalente et perpendiculaire à cette même pente ;</li> <li>• Pour les <b>haies à enjeu paysager</b> : il sera demandé que les sujets constituant la strate arborée soient au maximum préservés</li> </ul>

Je réalise les travaux puisqu'il s'agit de travaux d'entretien.

## S'il ne s'agit pas d'une haie stratégique

	<p>Je souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>arracher</b> une haie</li> <li>• mener une <b>coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches</b></li> </ul>	<p>Je souhaite :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>élaguer</b> une haie</li> <li>• <b>recéper</b> une haie</li> <li>• <b>supprimer un arbre mort, malade ou menaçant</b></li> <li>• <b>couper</b> des sujets ou des branches</li> </ul>
	<p><b>Sur un linéaire inférieur à 50 m</b> en une ou plusieurs fois sur la même haie et la même unité foncière. Si plusieurs demandes portent sur une même haie et la même unité foncière, la demande sera considérée comme celle portant sur un linéaire supérieur à 50m</p>	<p><b>Sur un linéaire supérieur à 50 m</b> en une ou plusieurs fois sur la même portion de haie et la même unité foncière</p>
Je suis locataire	<p>1. Je demande au propriétaire son autorisation</p> <p>2. S'il le propriétaire accepte, il dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation qu'il me transmet pour commencer les travaux.</p>	<p>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux ou j'informe mon locataire de l'autorisation.</p>
Je suis propriétaire	<p>Je dépose une déclaration préalable auprès du service instructeur en matière d'urbanisme et attend l'autorisation pour commencer les travaux.</p>	
		<p>Si j'y suis autorisé, je commence les travaux.</p>
		<p>Je réalise les travaux puisqu'il s'agit de travaux d'entretien.</p>

## TRAME BLEUE : RENFORCER LA PROTECTION DE LA TRAME BLEUE (COURS D'EAU, MARES, ZONES HUMIDES, ETC.)

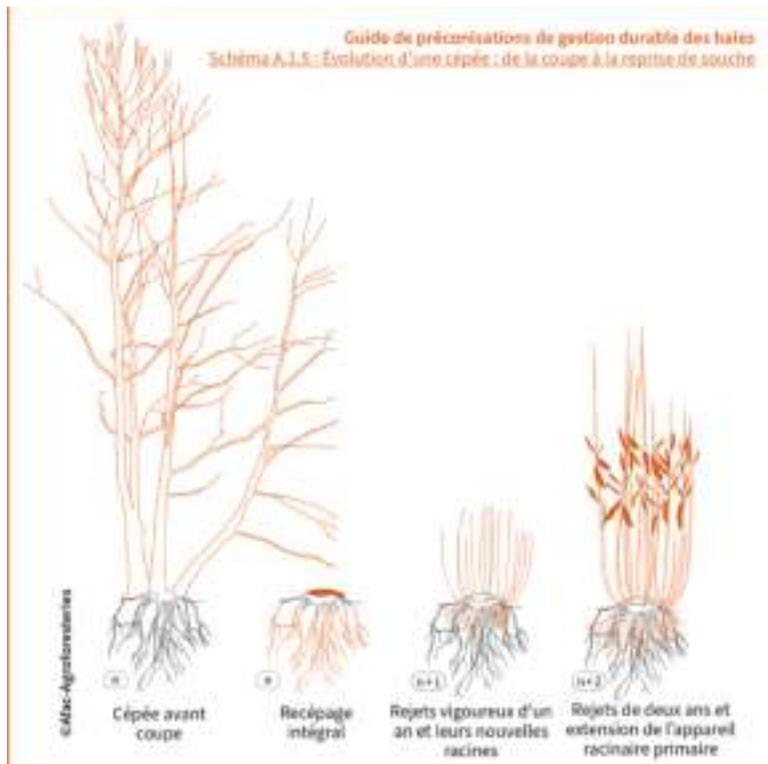
Le territoire est riche sur le plan hydrologique : mares, zones humides et cours d'eau. Ces ensembles écologiques participent à enrichir la trame bleue. Cette richesse écologique nécessite de construire des solutions adaptées au territoire :

- Maintenir le bon écoulement des eaux par la protection des cours d'eau ;
- Préserver les berges et gérer la ripisylve en les préservant de toutes constructions nouvelles et par une gestion des plantations en bord de rivières: entretien, implantation d'essences locales, gestion naturelle, etc ;
- Maintenir les milieux humides (prairies humides, forêt humide dense, etc.) : dans les réservoirs de la sous-trame des milieux humides, le pétitionnaire devra réaliser un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 sur toute l'emprise du projet. Cette règle pourra être dérogée si le pétitionnaire fournit une étude hydro-morphologique, validée par une instance compétente, attestant que l'enveloppe d'alerte de zone humide identifiée sur le plan de référence ne répond pas à la définition de l'article L.122-1 du code de l'Environnement ;

## Les déclarations de travaux

Selon l'article R.421-23 : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- (...)
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L.113-1.
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. (...)



Les travaux d'entretien courants ne sont pas soumis à déclaration préalable

- l'égelage
- le recépage



Recépage de haie



Egelage de haie

Sont soumis à déclaration préalable

- l'arrasement des talus
- l'arrachage de haies
- les coupes à blanc ne permettant pas la reprise des souches



Arrasement de talus



Arrachage de haie